

HOTĂRÂREA

privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinație unitate de învățământ în comuna Florești, jud. Cluj”

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședința extraordinară din data de 09 iulie 2025,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea Caietului de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinație unitate de învățământ în comuna Florești, jud. Cluj”,

Analizând Referatul de aprobare nr. 54510/20.07.2023 al Primarului comunei Florești, Pivariu Bogdan Nicolae și Viceprimarului Comunei Florești Albert Zoltán,

Având în vedere raportul de specialitate 54176 din 07.07.2025, precum și avizul favorabil al comisiei de specialitate,

În conformitate cu prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice,

În baza art. 129 alin. (2) lit. a și art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Caietul de sarcini privind achiziția de „Servicii închiriere spațiu cu destinație unitate de învățământ în comuna Florești, jud. Cluj”, cuprins la Anexa nr. 1 a prezentei.

Art. 2. Serviciul Achiziții publice, Implementare Proiecte, Postimplementare Proiecte și Situații de Urgență din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Florești va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Florești, Direcției Economice, Serviciului Achiziții publice, Implementare Proiecte, Postimplementare Proiecte și Situații de Urgență, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Florești și prefectului județului Cluj și se publică site-ul primăriei, în termenul prevăzut de lege.

Nr. 72 din 09 iulie 2025

TOTAL CONSILIERI 21

Prezenți 21

Voturi pentru 21

Președinte de ședință,
Moga Bogdan-Claudiu

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan





Anexa la HCL nr. 72/09.07.2025

CAIET DE SARCINI

**SERVICII INCHIRIERE SPAȚIU
CU DESTINAȚIE UNITATE DE ÎNVĂȚĂMANT,
COMUNA FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ**

INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

- **Denumirea autorității contractante:** Comuna Florești
- **Cod fiscal:** 4485391
- **Adresa:** Strada Avram Iancu, nr. 170, com. Florești
- **Telefon:** +0364/994
- **Web site:** floresticluj.ro

OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul contractului care se va încheia între Comuna Florești și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui spațiu suplimentar într-un imobil închiriat cu destinație unitate de învățământ necesar desfășurării activității de predare-învățare. Menținerea spațiului va fi asigurată de Comuna Florești. Imobilul/spațiul cu destinație unitate de învățământ ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, curte, necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității din unitatea de învățământ.

SURSA DE FINANȚARE

Achiziția va fi finanțată din **fonduri bugetare locale**.

Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului se va face conform unor norme procedurale interne privind achiziția publică de servicii din categoria celor cuprinse în Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, Art. 29, Alin. 1.

DURATA ACORDULUI CADRU

Prezentul acord cadru se încheie pentru o perioadă de aproximativ 24 luni.

CALENDARUL PROCEDURII

- Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 3 zile înainte de termenul limită pentru depunerea ofertelor.
- Data limită de răspuns la clarificări: o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile de la primirea unei astfel de solicitări din partea operatorului economic și trebuie să fie comunicat cu cel puțin 1 zi înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.
- Data și ora limită de depunere a ofertelor: minim 7 zile calendaristice de la publicitatea procedurii.

CERINȚE PRIVIND ELIGIBILITATEA ȘI ÎNREGISTRAREA OFERTANȚILOR

Ofertantul trebuie să fie persoană juridică înregistrată conform legii și să fie autorizată pentru prestarea de servicii de închiriere de imobile. Documentele de eligibilitate vor include:

- Certificatul de înregistrare fiscală (CUI);
- Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație de eligibilitate.

CERINȚE MINIME PRIVIND CAPACITATEA TEHNICĂ ȘI ECONOMICO-FINANCIARĂ

Ofertantul trebuie să demonstreze că are capacitatea economică și tehnică pentru a oferi serviciile

solicitate. Se vor solicita:

- **Certificat de performanță energetică** conform Legii nr. 372/2005;
- **Autorizația de securitate la incendiu** conform Legii nr. 307/2006;
- **Autorizația sanitară de funcționare.**

CRITERII DE CALIFICARE

Ofertantul trebuie să respecte cerințele tehnice și economice impuse prin prezenta documentație și să prezinte propuneri conforme cu acestea.

SPECIFICAȚII TEHNICE MINIME

Suprafața totală închiriabilă necesară desfășurării activităților de învățământ va fi de aproximativ 66 mp utili, incluzând minim 1 încăpere, acces la grupuri sanitare, spații comune aferente (holuri, accese, etc.). Spațiul solicitat vine în completarea unui spațiu existent, deja închiriat în aceeași clădire, cu o suprafață de 192 mp.

Imobilul, amplasat în sat Florești, comuna Florești trebuie să se situeze într-o locație adecvată unei unități de învățământ, ușor accesibilă cu mijloacele de transport.

Anexate ofertei se vor prezenta fotografiile ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc și pericol public. Imobilul trebuie să fie accesibil persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu prevederile Legii nr. 448/2006 republicată în 2008, legea privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.

Spațiul închiriat trebuie să dispună de cel puțin o cale de acces și o cale de evacuare în caz de urgență, în conformitate cu normele privind siguranța clădirilor. De asemenea, imobilul trebuie să permită organizarea corespunzătoare a serviciilor de pază și protecție, astfel încât toate punctele de acces în clădire să poată fi monitorizate și securizate eficient.

Accesul în imobil trebuie să fie adaptat pentru persoanele cu dizabilități, cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind accesibilitatea în instituțiile publice și de învățământ.

Zone funcționale necesare în incintă:

- Zona de acces principal în clădire: Accesul în unitatea de învățământ (pentru copii, însoțitori, personal educațional, personal medical și administrativ) trebuie să se realizeze dintr-un drum aflat în proprietate publică, asigurând un flux sigur și eficient al persoanelor.
- Amenajările interioare ale spațiului vor respecta în totalitate normele și standardele legale de igienă și siguranță aplicabile unităților de învățământ, conform legislației în vigoare.

Schema funcțională a unității de învățământ va cuprinde:

1. Zona de acces;
2. Module copii;
3. Spațiu pentru toalete;
4. Spațiu de recreere în aer liber.

Dotări tehnice și instalații

Imobilul/spațiul trebuie să dețină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menționate mai jos:

- Sistem propriu de încălzire care să asigure temperaturi optime de lucru;
- Sistem de iluminat;
- Sistem de iluminat în caz de situații de urgență
- Imobilul sa fie racordat la rețea alimentare cu apă cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea și alți locatari sau locatorul;
- Imobilul sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea alți locatari sau locatorul;
- Instalație electrică în imobil;
- Instalație curenți slabi (telefonie, internet), cablaj primar;
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare băieți/ fete / cadre didactice;
- Rețea de canalizare în imobil;

Finisaje, amenajări interioare

Spațiul va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație unitate de învățământ pentru copii – podea din material izoterm, lavabil și dezinfectabil sau parchet;
- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie antiderapantă, lavabile și dezinfectabile;
- uși dotate cu încuietori cu butuc;
- tâmplarie termopan;
- ferestre cu posibilitate de deschidere;
- iluminat natural pentru fiecare sală;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- Grupurile sanitare vor fi dotate corespunzător cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și produsele/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcționare.

MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A PROPUNERII TEHNICE ȘI FINANCIARE

Ofertanții vor depune **propunerea tehnică** și **propunerea financiară** separat. Fiecare propunere va

include:

- **Propunerea tehnică:** descrierea detaliată a spațiului oferit, inclusiv fotografii, plan de compartimentare și dotările tehnice;

Propunerea financiară: prețul pe mp închiriat și costurile suplimentare aferente locului de recreere, dacă e cazul.

Operatorul economic va depune în cadrul ofertei tehnice, o propunere de compartimentare a spațiului ofertat (plan de compartimentare), care va fi completat/modificat/actualizat, dacă este cazul, de comun acord cu Autoritatea contractantă. Planul de compartimentare agreeat de părți va fi aprobat de autoritatea contractantă în termen de maxim 10 zile și va deveni anexă la contractul de servicii.

Predarea în folosință a spațiului închiriat

În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la declararea câștigătorului și în urma discuțiilor purtate, AC va transmite ofertantului declarat câștigător planul de compartimentare aprobat. Imposibilitatea ajungerii la un acord și/sau nerespectarea termenelor, acordă dreptul autorității contractante de a nu semna contractul, de a trece la următorul operator economic, clasat pe locul 2, sau de a anula procedura.

După primirea planului de compartimentare dacă este cazul în termen de maxim 30 de zile ofertantul va efectua lucrările necesare (compartimentare/amenajări interioare) și se vor obține toate avizele de funcționare fără a depăși termenul de 120 de zile de la semnarea contractului.

În maxim 5 zile după finalizarea lucrărilor de compartimentare dacă este cazul, ofertantul va preda spațiu spre folosință AC pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică și gradul de uzură a acestora.

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între comuna Florești și persoana împuternicită din partea locatorului, cu respectarea termenelor menționate anterior.

Contractul de închiriere intră în vigoare la data semnării de către părți a procesului verbal de predare-primire/recepție.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor, a normativelor și a celor vizând securitatea și sănătatea în muncă.

NOTĂ: Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Ofertantul își asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului suplimentar închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

Oferta financiară

Oferta financiară depusă de ofertant va detalia următoarele aspecte:

Nr. crt.	Tipuri de cheltuieli	Suprafață ofertată în m.p.	Preț unitar ofertat, EURO/mp cu TVA	Valoare lunară ofertată, EURO fără TVA	Valoare lunară ofertată, EURO cu TVA
		1	3	4	5
1.	Închiriere spațiu util				
2.	Suprafața curte				

Prețul total al ofertei va fi exprimat în euro și va îngloba costurile legate de:

- Închirierea spațiului util /mp;
- Închirierea spațiu de recreere în aer liber.

Costurile lunare de utilități (apă, energie electrică, încălzire/gaz și telefonie fixă, internet, TV, etc.) se vor plăti de către Autoritatea Contractantă separat lunar, pe baza facturilor emise de furnizori și prezentate de proprietarul spațiului.

Criteriului de atribuire

<i>Cel mai bun raport calitate/preț</i> ■		
ALGORITM DE CALCUL		
<i>Algoritmul de calcul pentru evaluarea ofertelor constă în aplicarea criteriului calitate/preț care presupune clasificarea ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajelor combinate, tehnic și financiar, având în vedere ponderile indicate pentru fiecare dintre punctajele respective. Va fi declarată câștigătoare oferta care obține cel mai mare număr de puncte.</i>		
<i>Factorii luați în considerare pentru evaluarea ofertelor și punctajul aferent fiecărui factor sunt prezentați în continuare:</i>		
<i>Punctajul total acordat pentru fiecare ofertă se calculează pe baza formulei: $P_{total} = P1 + P2$</i>		
<i>Factorii de evaluare propuși sunt:</i>		
Nr.crt.	Factori de evaluare	Punctaj
1	Propunerea tehnică	30 puncte

2	Propunerea financiară	70 puncte
P1 – Propunerea tehnică		punctaj maxi 30 puncte m
Posibilitatea accesării mijloacelor de transport în comun (distanța față de o stație de transport în comun Distanțele vor fi calculate folosind Google Maps, Funcția „Mers pe jos”.	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun până la 500 m	15 puncte
	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun între 501 m și 1.000 m	12 puncte

	Pentru o distanță față de o stație de transport în comun mai mare de 1000 m	8 puncte
Certificare clădire verde (se vor depune certificate în copie conform cu originalul)	Pentru imobilele care sunt certificate folosind unul din programele naționale si internaționale de certificare, recunoscute la nivel mondial, care atestă dacă o clădire a fost dezvoltată respectând mediul înconjurător (LEED Leadership in Energy and Environmental Design – SUA; BREEAM Building Research Establishments Environmental Assessment Metho) – UK DGNB – Germania, OPL – UK, etc.)	5 puncte
	Pentru clădirile care nu au fost certificate ca și clădiri verzi	0 puncte
Folosirea în exclusivitate a întregului imobil	Pentru imobilele ale căror spații pot fi utilizate în exclusivitate	10 puncte
	Pentru imobilele ale căror spații care pot fi utilizate în comun cu alți locatari	5 puncte
P2 - Propunerea financiară Pentru factorul de evaluare „PROPUNERE FINANCIARA” punctajul se va acorda astfel: a) pentru oferta cu prețul cel mai mic (constituit din prețul unitar al spațiului de închiriat/mp + prețul unitar al locului de recreere) P2 = 70 puncte Orice erori aritmetice vor fi corectate conform legislației în vigoare.		punctaj maxim 70 puncte
PUNCTAJ MAXIM TOTAL (PT)		100 puncte

Factorii de evaluare prezentați se vor aplica numai ofertei care va îndeplini toate cerințele minime stabilite de Autoritatea Contractantă, respectiv ofertei declarate admise.

PT – reprezintă punctajul total și se calculează ca sumă a tuturor punctajelor obținute pentru fiecare dintre factorii enunțați mai sus.

MODUL DE COMUNICARE

Comunicarea între ofertant și autoritatea contractantă se va face în scris, prin intermediul poștei electronice sau al corespondenței oficiale.

Plati

Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

De la momentul semnării contractului de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire și a protocolului aferent utilităților, nu se va plăti chirie pe imobil și utilități.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.

Locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei, la cursul de schimb euro-lei BNR valabil la data facturării.

Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plata în contul locatorului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatarului).

Plata facturilor emise de locator va fi efectuată în baza documentelor justificative, după cum urmează:

-Pentru plata chiriei lunare – factura emisă de locator și aprobată de un reprezentant al comisiei de recepție a locatarului; Factura emisă de locator va evidenția componente ale prețului contractului: chirie / mp și conform contract subsecvent nr.

-Pentru plata utilităților – refacturare consum aferent tipului de utilitate furnizată, la care se atașează copii conform cu originalul ale facturilor emise de furnizorii de utilități.

-Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei pe mp închiriat exprimate în euro este ferm și nu va putea fi majorat sau indexat.

Altele

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a vizita spațiul oferit spre închiriere, cu respectarea următorilor pași:

- anunțarea ofertantului asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor;
- verificarea locației propusă/spre închiriere prin vizionarea la fața locului.

Conditii speciale

1) În cazul în care ofertantul nu este proprietarul imobilului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în temeiul căruia deține în mod legal imobilul și prin care i se permite închirierea acestuia;

2) Ofertantul trebuie să facă dovada că imobilul oferit spre închiriere nu face obiectul vreunui litigiu prin declarație pe proprie răspundere;

3) În situația în care ofertantul declarat câștigător dorește să înstrăineze imobilul care face obiectul contractului de locațiune, acest aspect trebuie notificat, în scris, autorității contractante, cu cel puțin 180 zile calendaristice înainte de data înstrăinării;

4) În situația în care asupra imobilului ofertat este înscris un drept de ipotecă în favoarea unei instituții financiar-bancare, ofertantul va prezenta un angajament din partea acestei instituții cu privire la acceptul închirierii imobilului în favoarea autorității contractante.

5) Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice Autorității contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime cu cel puțin 180 de zile calendaristice înainte.

ANEXE

Planul de compartimentare al spațiului;

Model de ofertă financiară;

Alte documente relevante.

Acest caiet de sarcini este parte integrantă a documentației de achiziție și orice ofertă trebuie să se conformeze în întregime cerințelor acestuia.